



DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC BEAUVAIS-VALLEE DU THERAIN



RAPPORT DE PRESENTATION

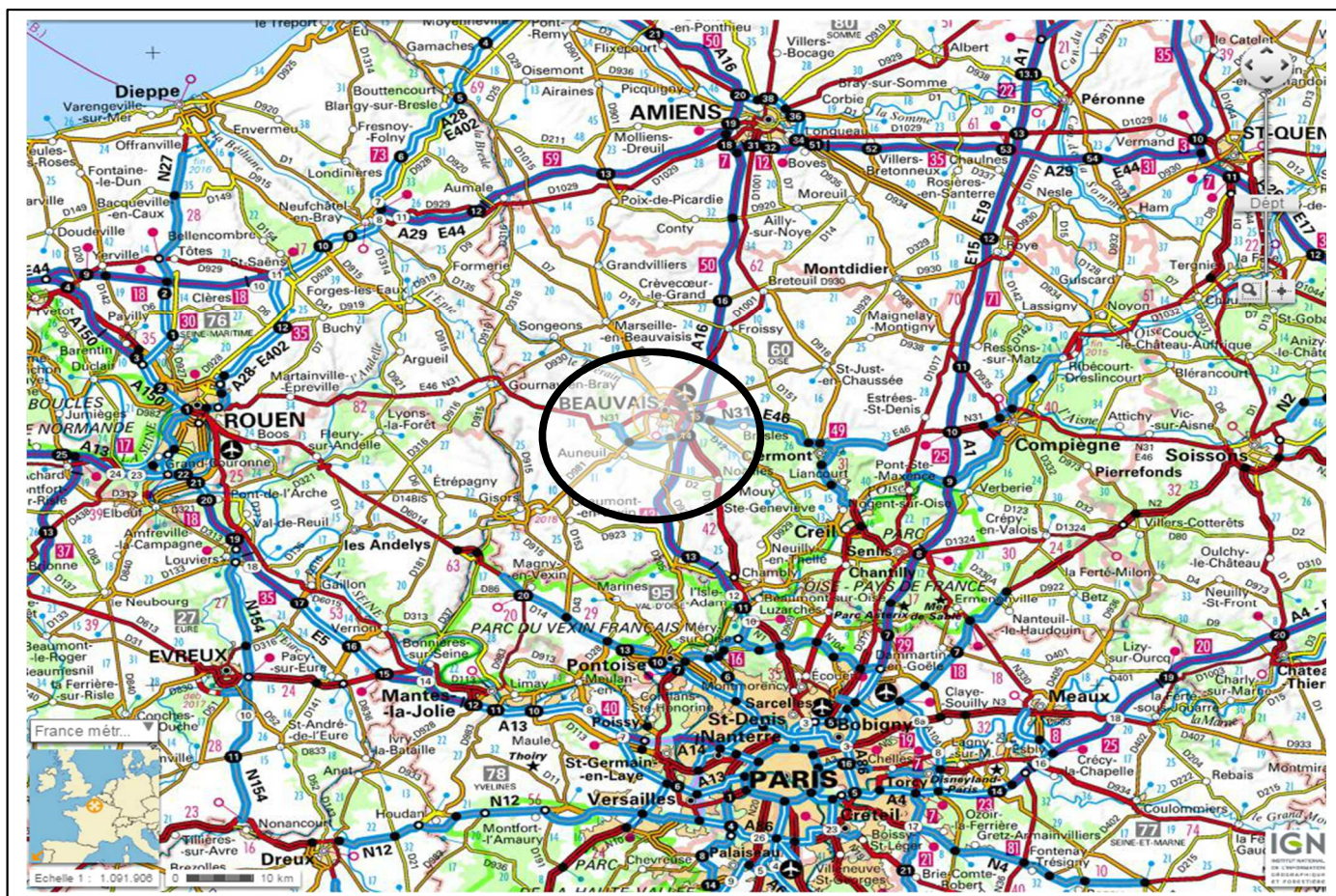
Approuvé par délibération du conseil communautaire de
l'agglomération du Beauvaisis en date du :

SOMMAIRE

1.	OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION	5
1.1.	La revalorisation des friches industrielles en cœur d'agglomération	5
1.2.	D'une zone industrielle dévalorisée à un projet d'écoquartier	6
1.3.	D'un projet d'écoquartier à un projet global d'écoquartier gare	9
2.	DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	12
2.1.	Un positionnement privilégié dans le tronçon urbain des trames vertes et bleues de la vallée du Thérain	12
2.2.	Le site en lui-même	18
3.	PARTI PRIS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS	23
3.1.	Le parti d'aménagement	23
3.2.	Programme global prévisionnel des constructions.	26
4.	RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU	28
4.1.	Choix du projet au regard des dispositions d'urbanisme	28
4.2.	Choix du projet au regard de son insertion dans l'environnement naturel et urbain	30
5.	REGIME DE LA ZAC AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT	31

PREAMBULE

Le présent dossier porte sur l'aménagement de la ZAC Beauvais-Vallée du Thérain sur la commune de Beauvais dans l'Oise, dont elle est le chef-lieu de département, à l'intersection de deux grands axes historiques Rouen - Reims (par Compiègne) et Amiens - Paris.



La ville de Beauvais, qui s'étend sur un territoire de 33 km², comptait, en 2015, 54 881 habitants et 27 962 logements (source Insee).

Elle est membre de la communauté d'agglomération du Beauvaisis qui regroupe à ce jour 53 communes sur 307 km² et compte 103 843 habitants. C'est l'agglomération du Beauvaisis qui dispose de la compétence aménagement.

Le présent projet de ZAC recouvre une surface d'environ 38,5 hectares (dont 8 ha concernées par les mesures compensatoires), dans un secteur correspondant pour partie à la plus grande friche industrielle de la ville, le long de la rivière le Thérain, à l'interface avec un projet distinct de pôle d'échanges multimodal en cours d'étude, véritable porte d'entrée sur le centre-ville.

QUELQUES DATES CLES

Dans le cadre de sa compétence aménagement, la communauté d'agglomération a :

- approuvé en 2012 un périmètre d'études préalables à la création d'une ZAC multi sites à vocation d'habitat à Beauvais
- fait appel à la société d'aménagement de l'Oise (SAO) pour réaliser ces études
- ciblé l'aménagement des friches de l'ancienne zone industrielle n°1
- tiré le bilan de la concertation le 17 avril 2015
- a conclu une concession d'aménagement avec la SAO en octobre 2015 pour l'aménagement de cette ZAC.

La création de la ZAC achève la mise en place du dispositif opérationnel ainsi prévu entre la communauté d'agglomération, la société d'aménagement de l'Oise.

LE CONTENU DU DOSSIER DE ZAC :

Conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, le présent dossier de création comprend les pièces suivantes :

- un rapport de présentation
- un plan de situation
- un plan de délimitation du périmètre de la ZAC
- une étude d'impact

Le dossier de création de ZAC comprend en outre :

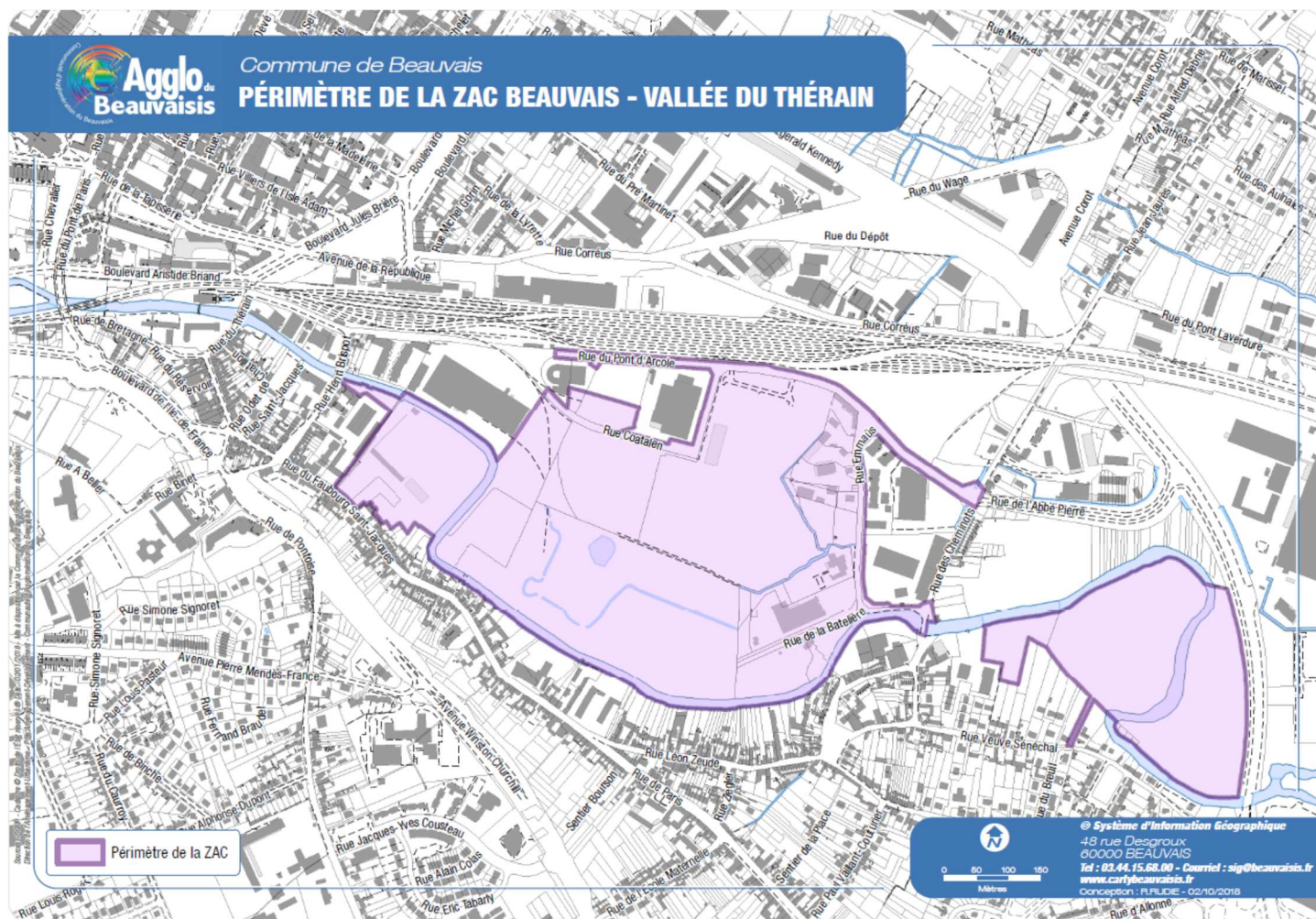
- une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la ZAC
- le régime applicable au regard de la taxe d'aménagement

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

1.1. LA REVALORISATION DES FRICHES INDUSTRIELLES EN CŒUR D'AGGLOMERATION

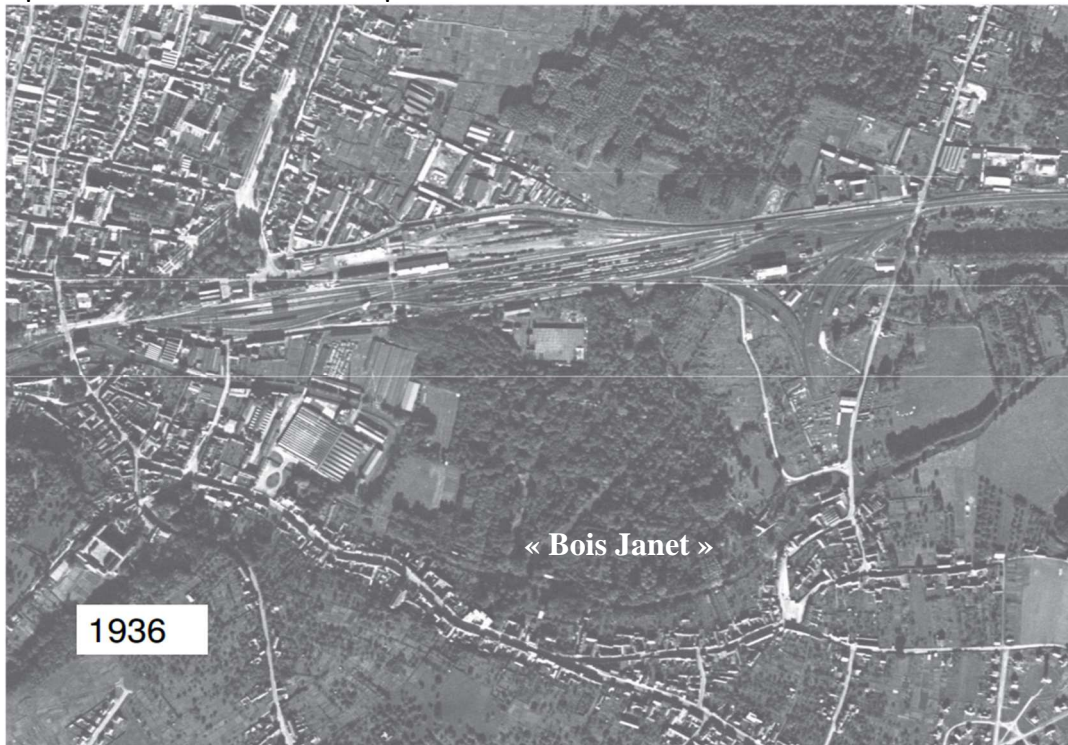
La ville de Beauvais présente plusieurs friches industrielles dispersées le long de la vallée du Thérain. Parmi ces secteurs en friche, la zone industrielle n°1 située au sud de la voie ferrée représente un potentiel mutable idéalement situé en cœur de ville.

La carte ci-après figure le périmètre de la ZAC soit près de 38,5 ha (385 485 m²).



1.2. D'UNE ZONE INDUSTRIELLE DEVALORISEE A UN PROJET D'ECOQUARTIER

Jusqu'au milieu du XX^{ème} siècle, le secteur de Voisinlieu dans lequel s'inscrit le site était encore un espace semi naturel préservé, couvert presque intégralement par le « bois Janet », visible sur la photographie aérienne de 1936 ci-après.



Le développement industriel dans les espaces libres de la vallée du Thérain, amplifié avec la reconstruction de Beauvais, a toutefois entraîné la disparition du « bois Janet » comme le figure la photo ci-après qui illustre les remblaiements effectués dans le courant des années 70.



Zone d'aménagement concerté Beauvais-Vallée du Thérain
Dossier de création - Rapport de présentation

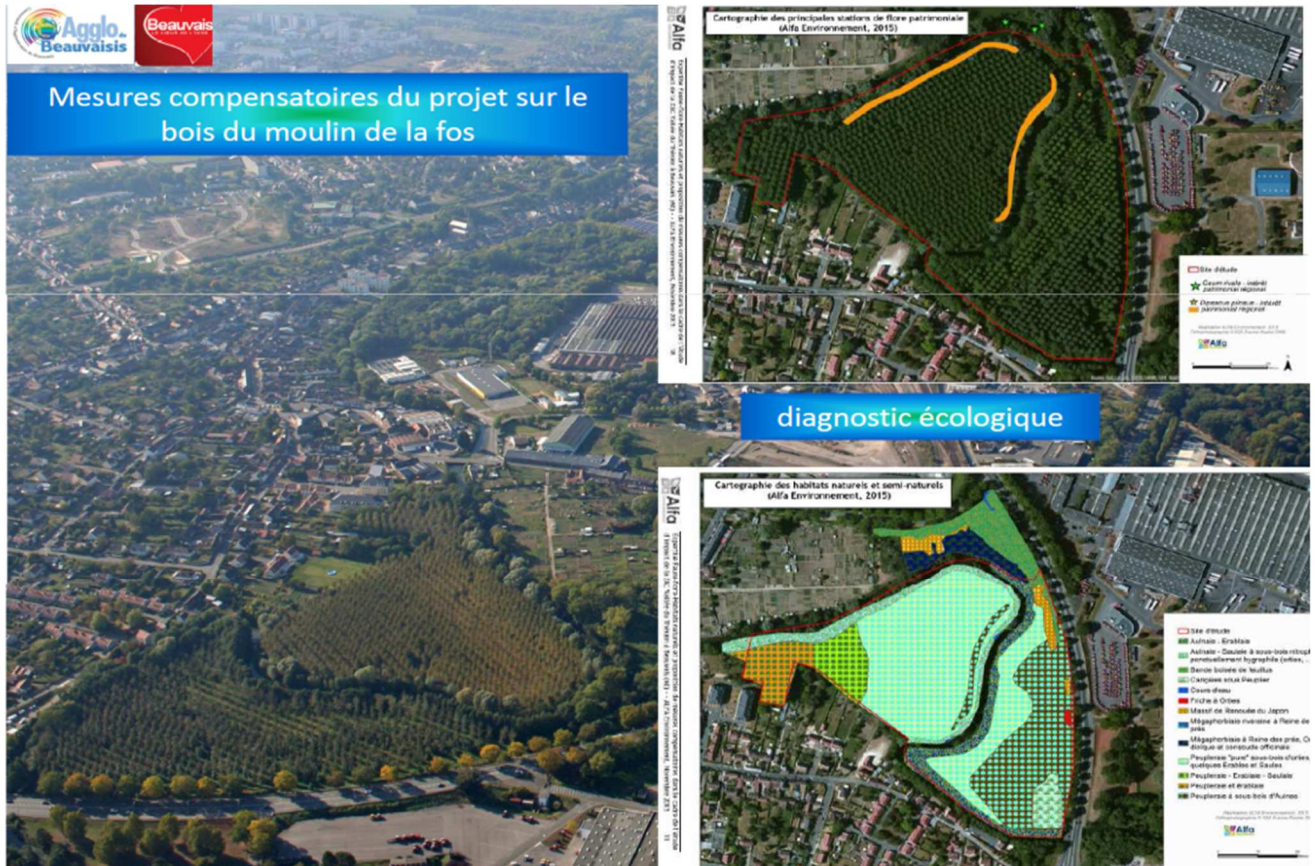
Ainsi, le projet retenu vient s'inscrire dans l'espace occupé par l'activité industrielle, qu'il revalorise, tout en préservant pour partie le bois de régénération sur remblais (bois Janet).

Dans son projet, la communauté d'agglomération s'attache ainsi à renouer le lien avec la rivière et les milieux naturels en ménageant dans le futur quartier, de vastes coulées vertes connectées entre elles et avec les berges de la rivière.



Zone d'aménagement concerté Beauvais-Vallée du Thérain
Dossier de création - Rapport de présentation

A cela s'ajoute, la renaturation d'une peupleraie (acquise par la SAO) de près de 8 hectares à proximité immédiate du futur quartier qui s'étend entre les jardins de Voisinlieu et l'avenue John-Fitzgerald Kennedy (site du moulin de la Fos). L'aménagement en espace naturel est une mesure compensatoire du projet développé sur le reste de la ZAC.



1.3. D'UN PROJET D'ECOQUARTIER A UN PROJET GLOBAL D'ECOQUARTIER GARE

Il est à souligner que le projet s'inscrit dans une démarche globale de revalorisation du quartier gare qui inclut, outre le projet de ZAC, un second projet portant sur l'aménagement d'un pôle d'échanges multimodal (PEM), immédiatement limitrophe au périmètre de la ZAC.

Sur la base d'un premier protocole établi en 2014, le projet de création d'un PEM réunit plusieurs partenaires : la ville de Beauvais, la communauté d'agglomération du Beauvaisis (CAB), le syndicat mixte des transports collectifs de l'Oise (SMTCO), la région des Hauts de France, SNCF Réseau, SNCF gares et connexions et les services de l'Etat.

Une étude pré-opérationnelle des fonctionnalités et d'aménagement du PEM a été engagée à partir de novembre 2014 sous maîtrise d'ouvrage du SMTCO. Confiée au bureau d'étude INDDIGO, cette étude a permis de valider en décembre 2017 un scénario d'aménagement, son programme détaillé par opérations et son coût prévisionnel.

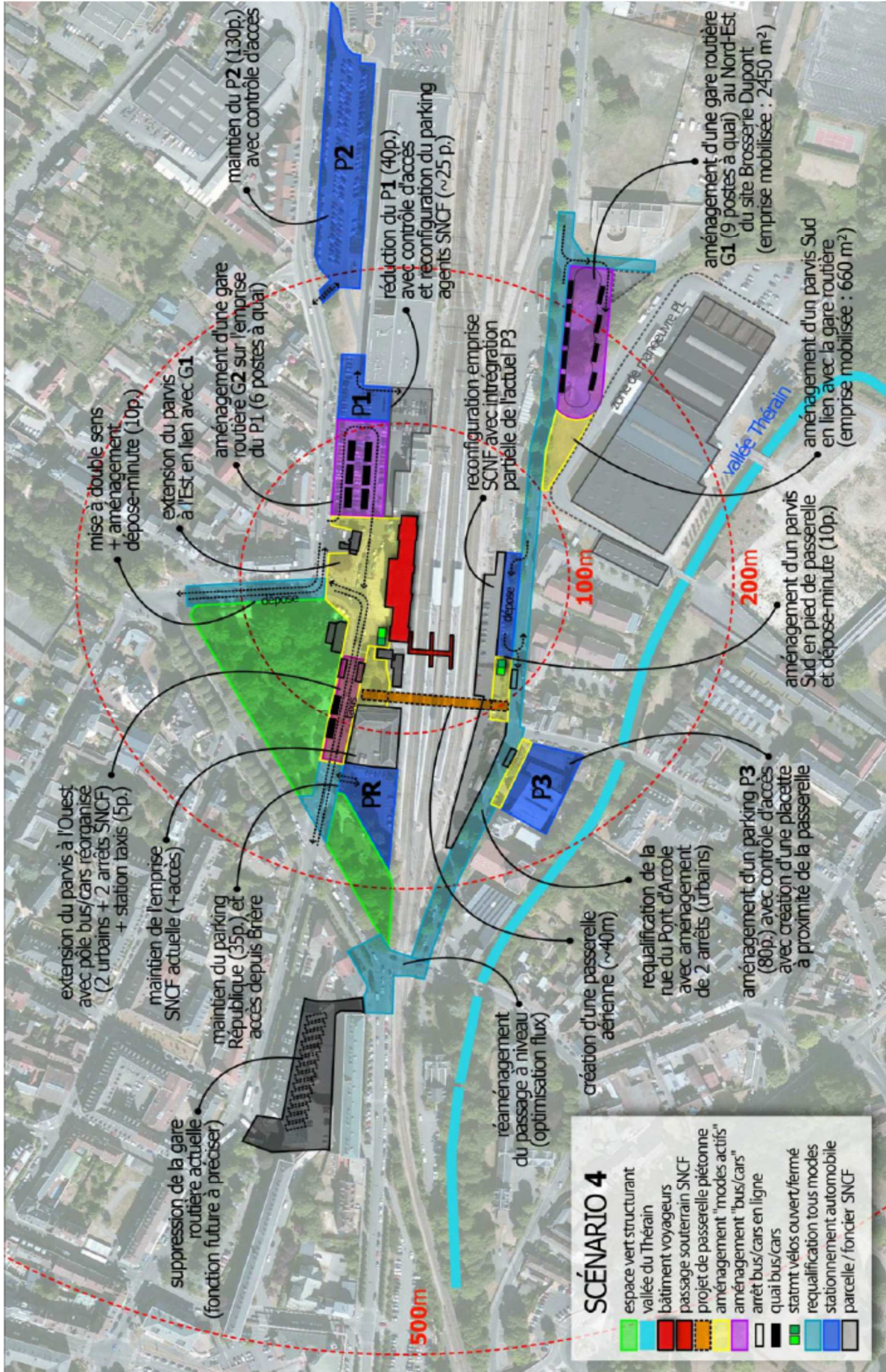
Les grands principes suivants ont été validés :

- délocalisation de l'actuelle gare routière interurbaine au plus près de la gare ferroviaire et plus précisément de part et d'autre de la voie ferrée
- ouverture de la gare ferroviaire vers le sud avec la création d'une passerelle au-dessus des voies ferrées à destination des circulations douces
- réorganisation du réseau urbain à la jonction avec le PEM
- réorganisation du stationnement en fonction des différents usages (usagers de la gare ferroviaire, du cinéma, cyclistes, taxis, salariés SNCF etc)

En suivant, un nouveau protocole a été établi en vue de formaliser la coopération entre les différents partenaires impliqués dans ce projet pour la période allant de l'approfondissement du scénario retenu jusqu'à la livraison du PEM.

Dans l'attente de la désignation d'une assistance à maîtrise d'ouvrage, et d'une mission de maîtrise d'œuvre, des études d'approfondissement sont ou vont être engagées ainsi qu'une démarche opérationnelle de préparation du terrain en fonction des opportunités foncières et nécessité de démolition de certains bâtis.

Zone d'aménagement concerté Beauvais-Vallée du Thérain
 Dossier de création - Rapport de présentation



SMTCO / Etude des fonctionnalités et d'aménagement d'un PEM à Beauvais (60)
 INDDIGO / PH3 – comité de pilotage du 18 décembre 2017 [V1]

www.inddigo.com

Cet équipement public majeur relève d'une maîtrise d'ouvrage différente, et par son échelle et ses usagers, d'une dimension plus vaste que celle de la ZAC.

ZAC et PEM sont deux projets juridiquement distincts mais se complètent pour constituer les deux piliers du projet de quartier gare, que la communauté d'agglomération et la ville de Beauvais retiennent comme candidat au label national Écoquartier, créé par l'État en décembre 2012, démarche à laquelle la ville de Beauvais et la communauté d'agglomération ont souscrit dès 2013 en adhérant à la charte nationale des écoquartiers.

En résumé :

Ce projet d'écoquartier « Beauvais-vallée du Thérain » dans lequel la ZAC s'inscrit a pour enjeux et objectifs de :

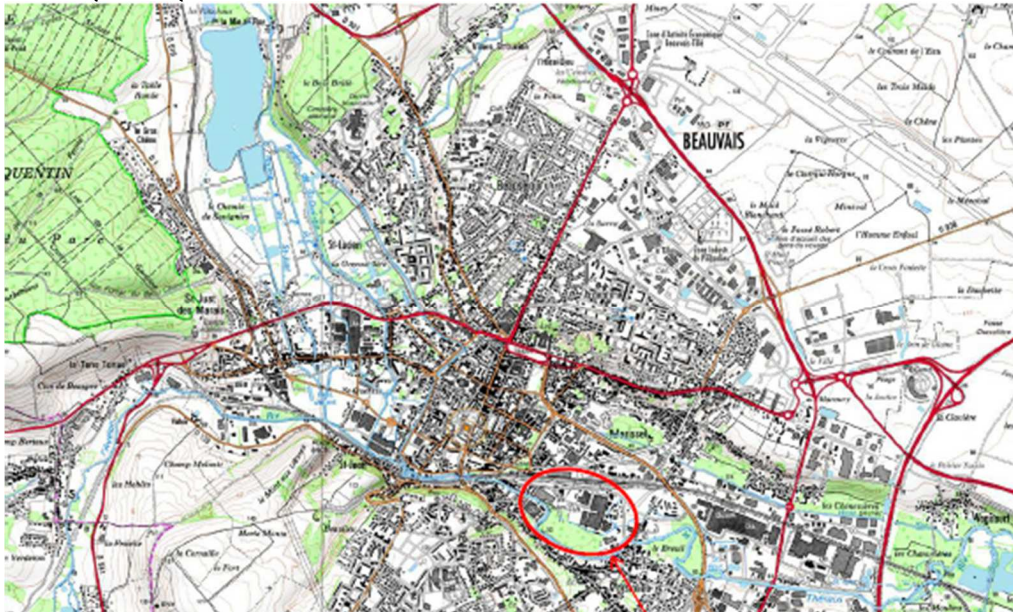
- résorber des friches en cœur d'agglomération et d'utiliser le potentiel de ces terrains déjà partiellement viabilisés en s'appuyant sur les équipements et services déjà présents à proximité
- maîtriser la reconversion en l'organisant dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
- renforcer l'attractivité résidentielle du cœur d'agglomération
- faire émerger un nouveau secteur d'habitat avec une densité raisonnable conduisant à la production d'environ 650 nouveaux logements et répondre ainsi aux objectifs du PLH
- améliorer les mobilités en permettant la création d'un pôle d'échanges multimodal autour de la gare SNCF en lien avec le plan de déplacements urbains et ainsi favoriser l'émergence d'un quartier gare en lien avec le projet de territoire et de développement durable Beauvaisis 2030
- valoriser les patrimoines industriels, écologiques et naturels en lien avec le Thérain
- inscrire la vallée du Thérain au cœur du cadre de vie des Beauvaisiens en aménageant les abords de la rivière permettant d'offrir de nouveaux espaces de promenade aux habitants de l'agglomération.

In fine, ZAC et PEM constituent les deux piliers d'un projet global d'écoquartier gare.

ECOQUARTIER + QUARTIER GARE = ECOQUARTIER GARE

2. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Le périmètre du projet est situé dans le quartier de Voisinlieu, au sud de la ville, les abords du site étant caractérisé par la présence de la voie ferrée au Nord, et la rivière le Thérain au Sud.



La plus grande partie du périmètre de la ZAC n'est que très faiblement impactée par la servitude liée au plan de prévention des risques d'inondations (PPRi) en vigueur (voir extrait ci-dessous).



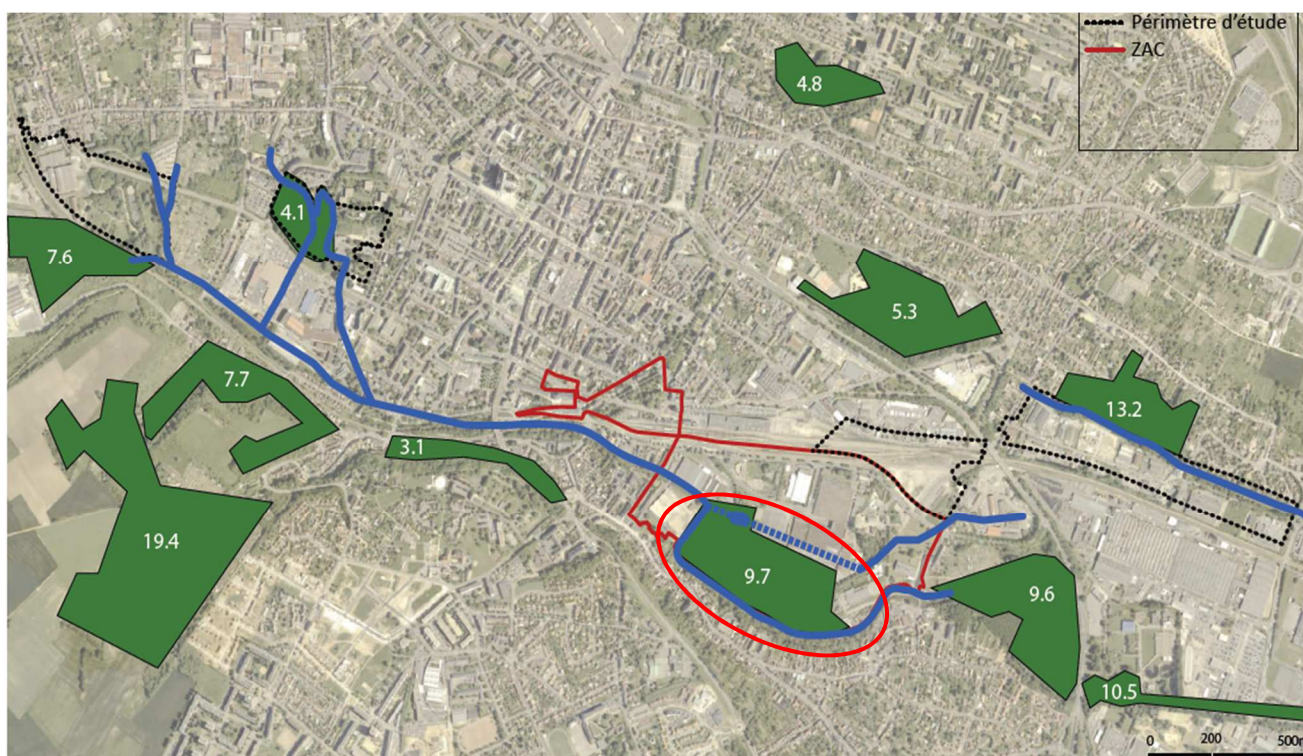
Le PPRi s'oppose à toutes constructions nouvelles pour les quelques parties classées en zone rouge, la principale zone rouge couvre le site du Moulin de la Fos, acquis par l'aménageur pour être revalorisé comme espace naturel, en totale compatibilité avec les dispositions du PPRi.

Les espaces classés en zone bleue sont constructibles aux conditions du règlement du PPRi.

Les sites Bosch et la Brosse et Dupont qui accueillent le programme résidentiel sont situés en zone blanche, c'est-à-dire hors zone de risque identifié par le plan de prévention.

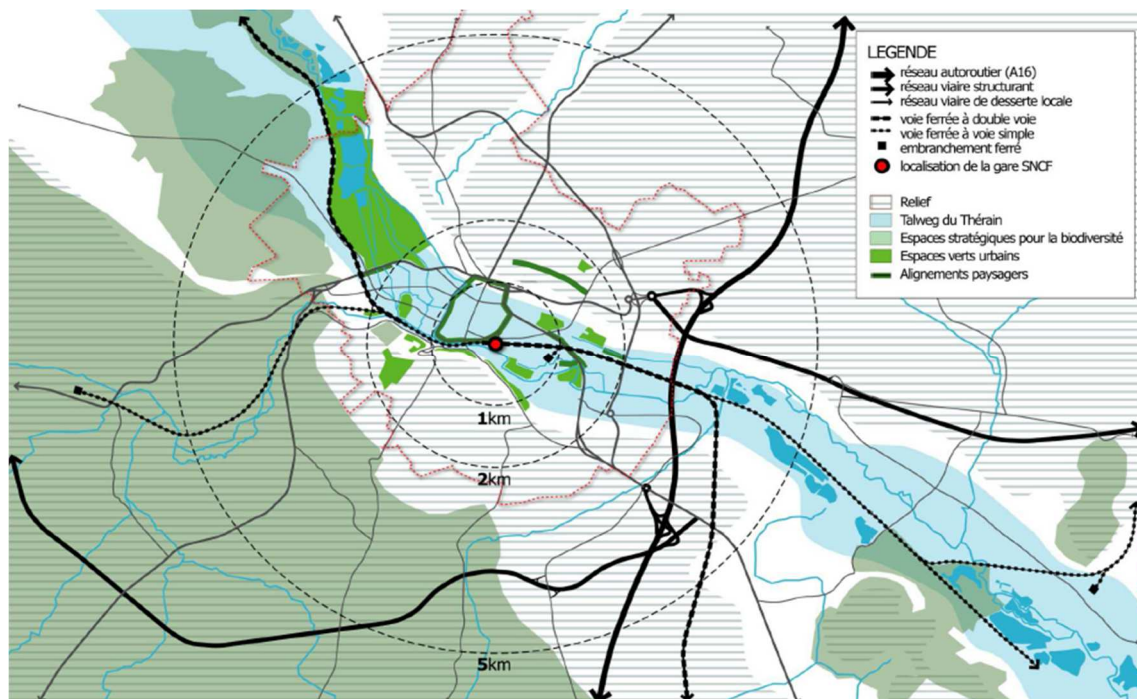
2.1 UN POSITIONNEMENT PRIVILEGIE DANS LE TRONÇON URBAIN DES TRAMES VERTE ET BLEUE DE LA VALLEE DU THERAIN

Le projet de ZAC Beauvais-Vallée du Thérain occupe un site à fort enjeux environnementaux, car entièrement situé dans le talweg de la vallée du Thérain.



Zone d'aménagement concerté Beauvais-Vallée du Thérain
Dossier de création - Rapport de présentation

Le projet s'inscrit dans la trame verte et bleue du corridor biologique de la vallée du Thérain.



Le projet permettra la préservation du corridor biologique de la Vallée du Thérain.

Concrètement, 2 espaces relais de la biodiversité seront réalisés et valorisés :

- le bois Janet se trouvera conservé dans sa partie au contact de la rivière. Il s'agit d'un boisement initial qui n'a pas été bouleversé par le remblaiement du site avec des matériaux pollués. Il concentre des enjeux écologiques de 1er plan,
- la peupleraie voisine, pauvre en flore et faune, sera restaurée en espace naturel.

Les berges sont un lieu de déplacement des espèces qu'il faudra préserver et ne pas déranger. Pour cette raison, l'accessibilité à ces espaces sera modérée.

A une autre échelle, la remise en valeur du fossé « Postat » au travers de l'aménagement renforcera la trame bleue, en complément de la rivière.

Considérant l'intérêt du site au regard de son inscription dans l'environnement global de la trame verte et bleue, de nombreuses mesures sont envisagées en faveur de la biodiversité, détaillées dans l'étude d'impact jointe au dossier.

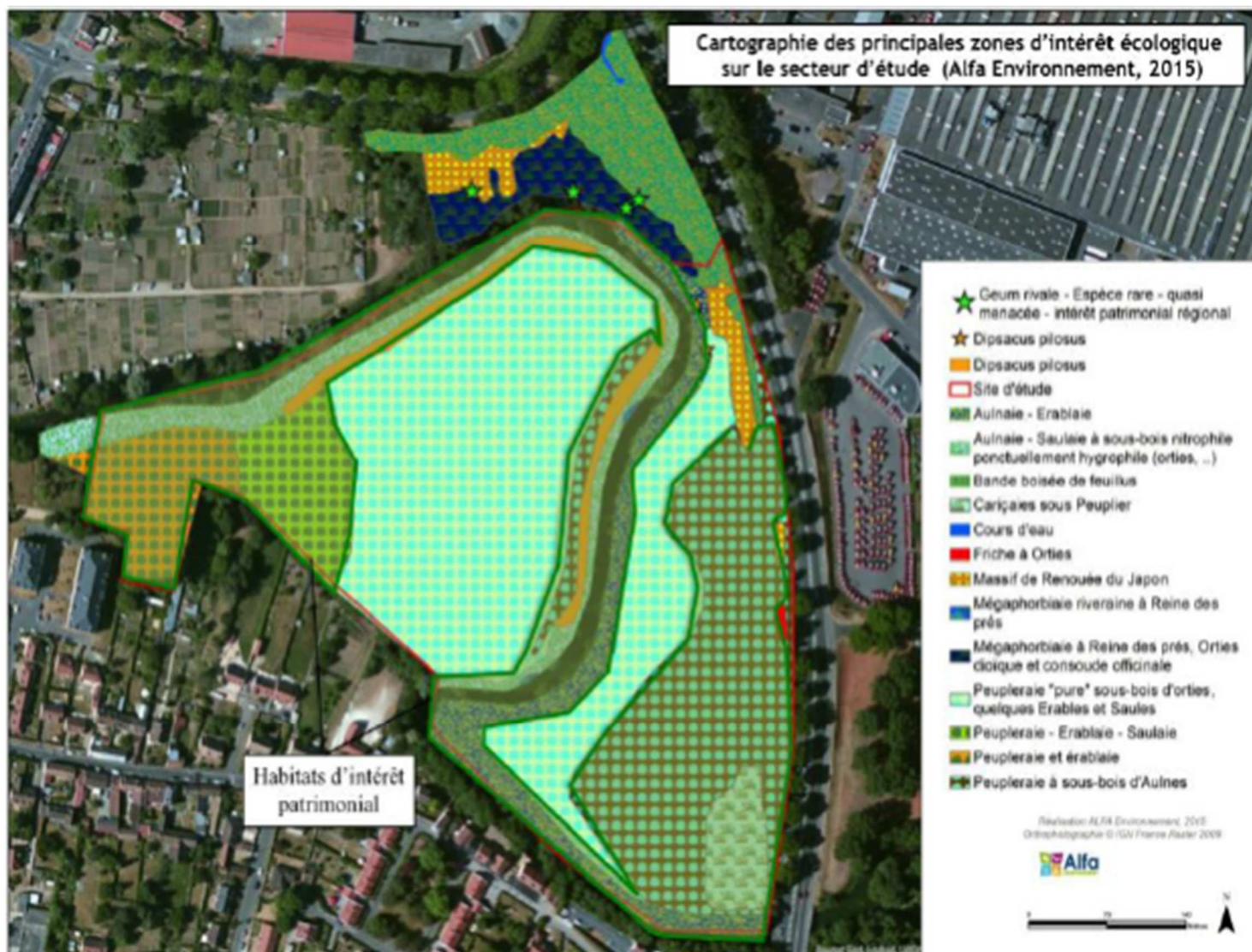
Ainsi, le schéma ci-après est repris de l'étude d'impact.

Propositions de mesure favorables à la biodiversité



Le projet intègre la peupleraie au titre des mesures compensatoires.

Une analyse précise du milieu, figurant dans l'étude d'impact jointe au présent dossier y a été réalisée.



Cette étude confirme l'intérêt du site pour lequel les mesures suivantes sont envisagées, afin d'y renforcer la biodiversité dans la perspective de l'inscription du projet dans son environnement naturel totalement dominé par la trame verte et bleue :

1- CONVERSION DE PEUPLERAIE EN BOISEMENT FEUILLU DIVERSIFIÉ

- abattage des peupliers (réalisé fin 2017 - début 2018)
- plantation de feuillus d'essences locales (chêne pédonculé, charme, aulne glutineux, Ormes champêtre, lisse - en utilisant des semences issues de la ZI n°1 - et glabre, noisetier)
- transplantation du Laurier des Bois - Daphne laureola
- cerclage de quelques peupliers en coeur de boisement pour accélérer leur sénescence et favoriser les espèces animales cavernicoles

2- CREATION DE FOURRES ARBUSTIFS

- lutte contre la Renouée du Japon
- plantations d'arbustes d'essences locales et diversifiées sur terrain naturel ou sur remblais (terres issues de décapage sur site)

3- CONSERVATION ET RESTAURATION DE BOISEMENT ALLUVIAL

- abattage des peupliers les plus proches des rives (réalisé 2018)
- lutte contre la Balsamine de l'Himalaya
- recépage ponctuel (prévention) pour éviter les chutes d'arbres et les interventions tardives

4- RESTAURATION DE ZONES HUMIDES ET MARES

- abattage (2018) et dessouchage des peupliers
- terrassement à différentes profondeurs allant de l'épaisseur de la litière (environ 30 cm), pour supprimer les dépôts de feuilles mortes des peupliers ayant eutrophisé le milieu et rehausser l'épaisseur de sol, jusqu'à 1,5 mètres de profondeur, pour la création de mares
- viser une variété de profils en privilégiant les pentes douces aux abords des milieux les plus humides (mares)
- Abattage des peupliers dans la cariçaie et fauche exportatrice initiale
- Exportation partielle des terres de creusement et conception de talus notamment en périphérie de site pour y favoriser le développement des espèces herbacées plus thermophiles (Torilis des champs, Molène floconneuse... à transplanter) ou arbustifs (habitat de la Linotte mélodieuse par exemple)

5- LUTTE CONTRE LES ESPECES VEGETALES INVASIVES

- lutte contre la Balsamine de l'Himalaya
- lutte contre la Renouée du Japon
- lutte contre l'Ailante glanduleux

2.2 Le site en lui-même

Photo du site en 2005 avant démolitions :

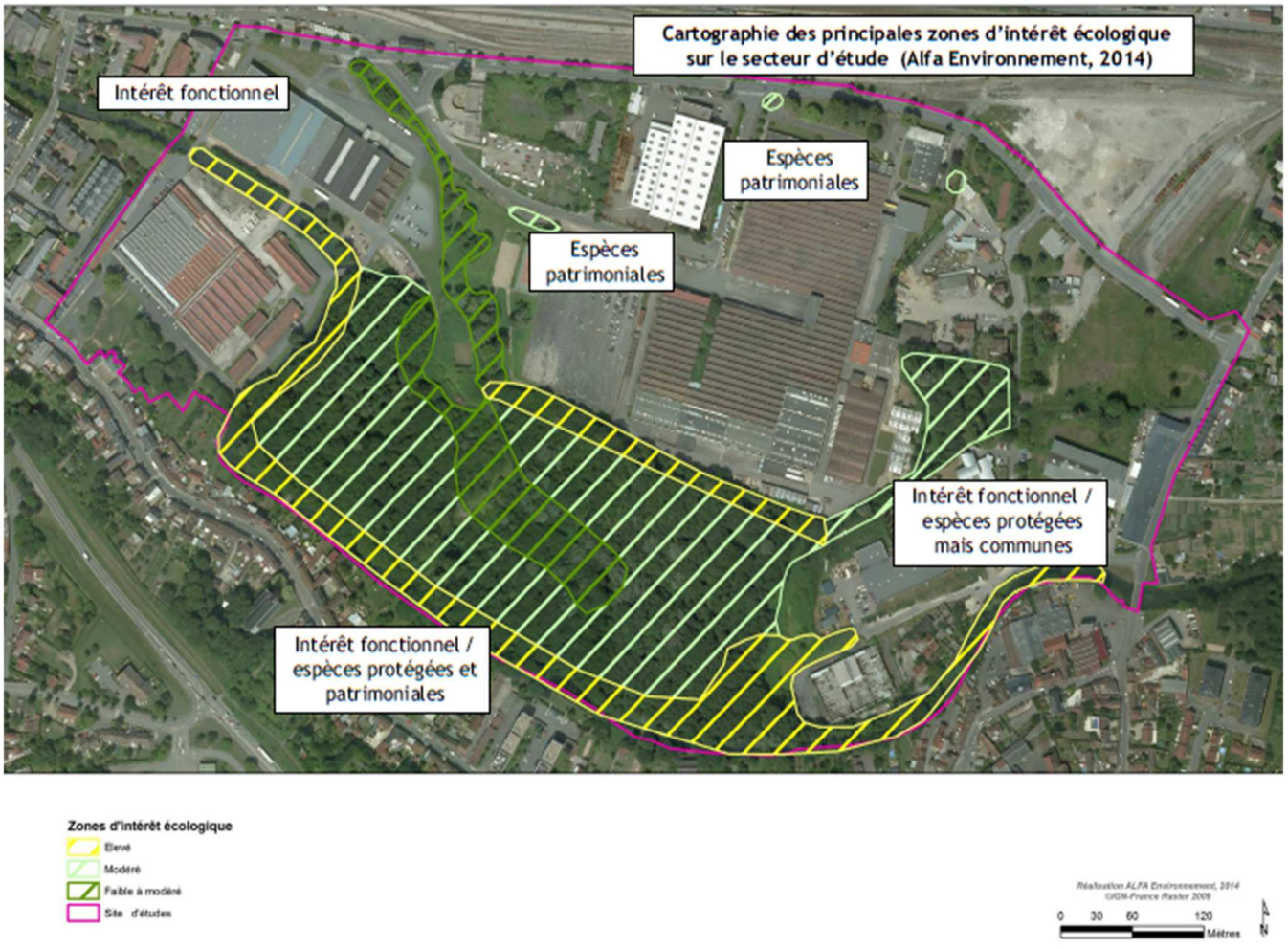


Couvrant près de 40 hectares, le site est composé de plusieurs îlots fonciers dont deux majeurs, à savoir l'ancienne usine dite Bosch et l'ancienne manufacture La Brosse et Dupont, toutes deux aujourd'hui démolies et à l'état de friche.

La frange Est du site, plus morcelée, demeure majoritairement occupée, le projet de ZAC intégrant les occupations du sol existantes dont aucune n'a vocation à déménager (Emmaüs, Match, logements SA du Beauvaisis et OPAC, habitat privé, activités, centre éducatif fermé, etc...).

Bien qu'inscrit à l'interface du centre-ville et du quartier Voisinlieu, dans un secteur urbanisé de la commune, l'intérêt écologique du site doit être souligné. Ainsi, l'étude d'impact a permis de recenser de nombreuses espèces patrimoniales, qu'il s'agisse de la faune et de la flore, principalement là où l'on retrouve les traces préservées de ce que fut le bois Janet, et plus particulièrement le long des berges du Thérain et le long du rû du Postat.

Zone d'aménagement concerté Beauvais-Vallée du Thérain
Dossier de création - Rapport de présentation



Zone d'aménagement concerté Beauvais-Vallée du Thérain
Dossier de création - Rapport de présentation

Outre l'intérêt du site au plan des milieux semi naturels / naturels, il faut aussi souligner, s'agissant de la partie du site correspondant à l'ancienne usine la Brosse et Dupont son réel intérêt au plan architectural et patrimonial.

Créée en 1846, l'activité a quasi totalement cessé sur le site à l'exception notable de la Brosserie Française, mais qui n'occupe plus que 5 000 m² de bâtiment pour une trentaine de salariés.

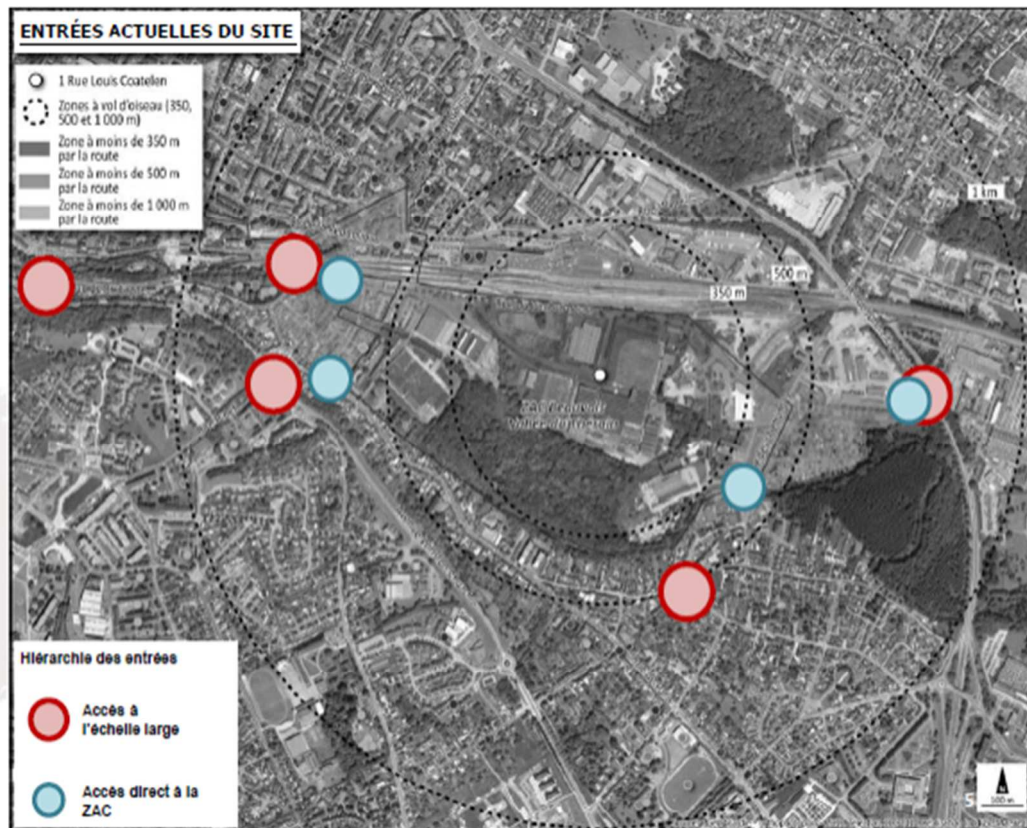


Grâce à l'action de l'architecte des bâtiments de France et de la ville, différents bâtiments ou façades de l'usine ont été préservés et seront intégrés dans le projet.



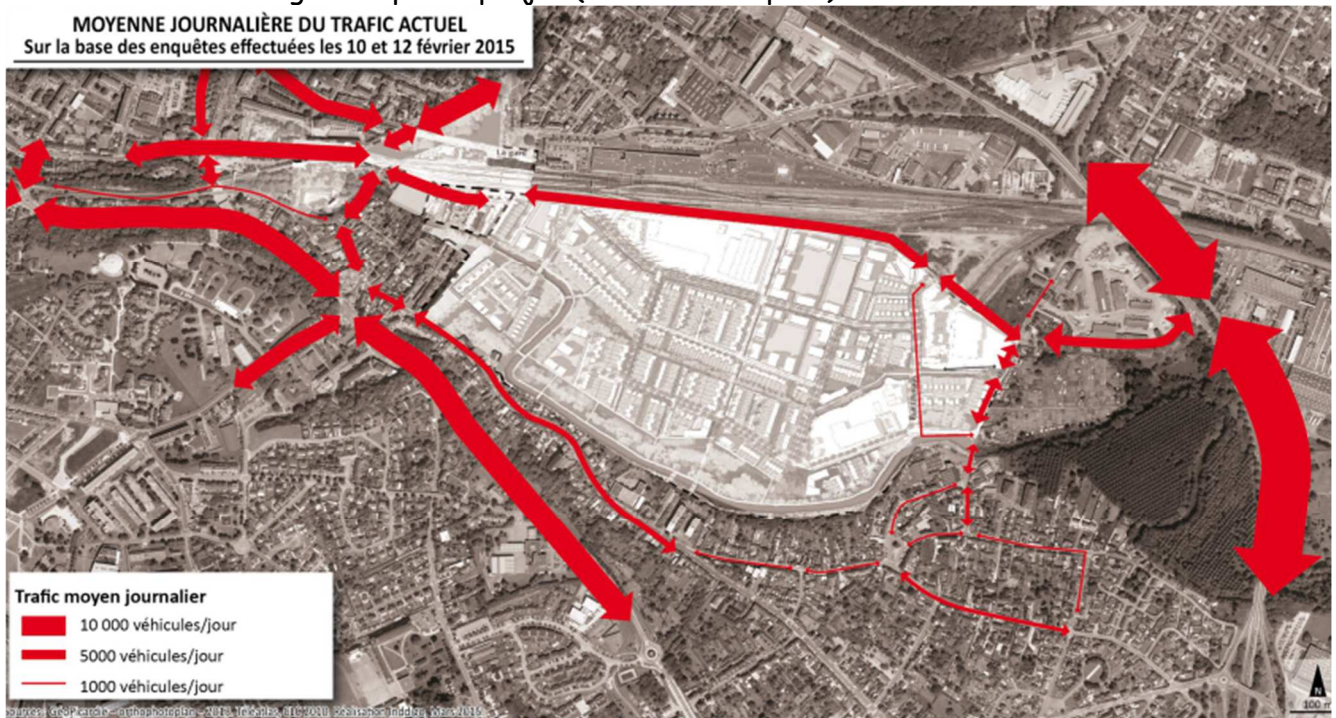
Autre intérêt du site, son accessibilité, qui est assurée par plusieurs portes d'entrée...

- 4 portes d'entrées du site
 - Rue du Pont d'Arcole
 - Rue Abbé Pierre
 - Rue des Cheminots
 - Rue Henri Brispot
- 5 carrefours clés à proximité impactés par le projet urbain



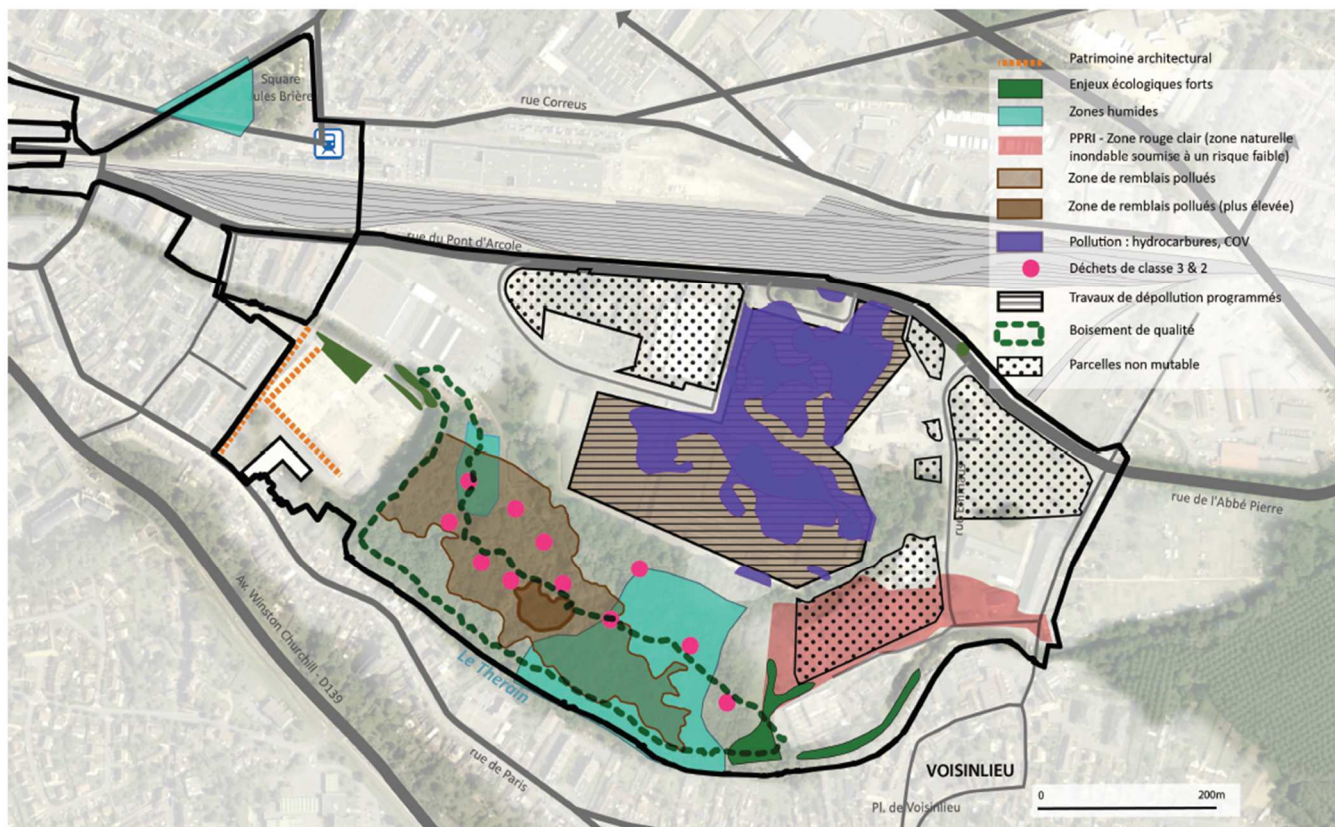
SAO (60) / Étude de circulation et d'accessibilité dans le cadre de la ZAC « Beauvais - Vallée du Thérain »
Inddigo / comité de pilotage du 1^{er} juin 2015 www.inddigo.com

...dans un secteur de la ville où les voiries déjà existantes, et qui sont structurantes permettent d'absorber le trafic généré par le projet (cf carte ci-après).



SAO (60) / Étude de circulation et d'accessibilité dans le cadre de la ZAC « Beauvais - Vallée du Thérain »
Inddigo / comité de pilotage du 1^{er} juin 2015 www.inddigo.com

Au final, le site présente une contrainte, liée à la pollution des sols, que le projet devra prendre en compte dans le cadre des conclusions de l'étude d'impact (plan de gestion pour le site la Brosse et Dupont, partie bois, et le site Bosch) et en définissant des usages qui, après dépollution réalisée au titre des travaux d'aménagement de la ZAC, n'exposent pas à des risques pour la santé humaine.



En résumé :

De par sa localisation en cœur de ville, le site a connu des usages (industriel, artisanal parc etc) que les diverses études conduisant à l'élaboration du projet ont pris en compte.

Si le secteur demeurait jusqu'à récemment un peu à l'écart du fonctionnement de la ville (comme le figure par exemple l'étude des flux de circulation), sa reconversion progressive, déjà amorcée, doit le réintégrer dans le fonctionnement de la ville et dans son rapport aux quartiers environnants.

Enfin, les approches patrimoniales du site (patrimoine naturels et bâti) ont montré des potentiels à rendre accessibles et à valoriser, tant sur le plan écologique qu'historique (patrimoine industriel).

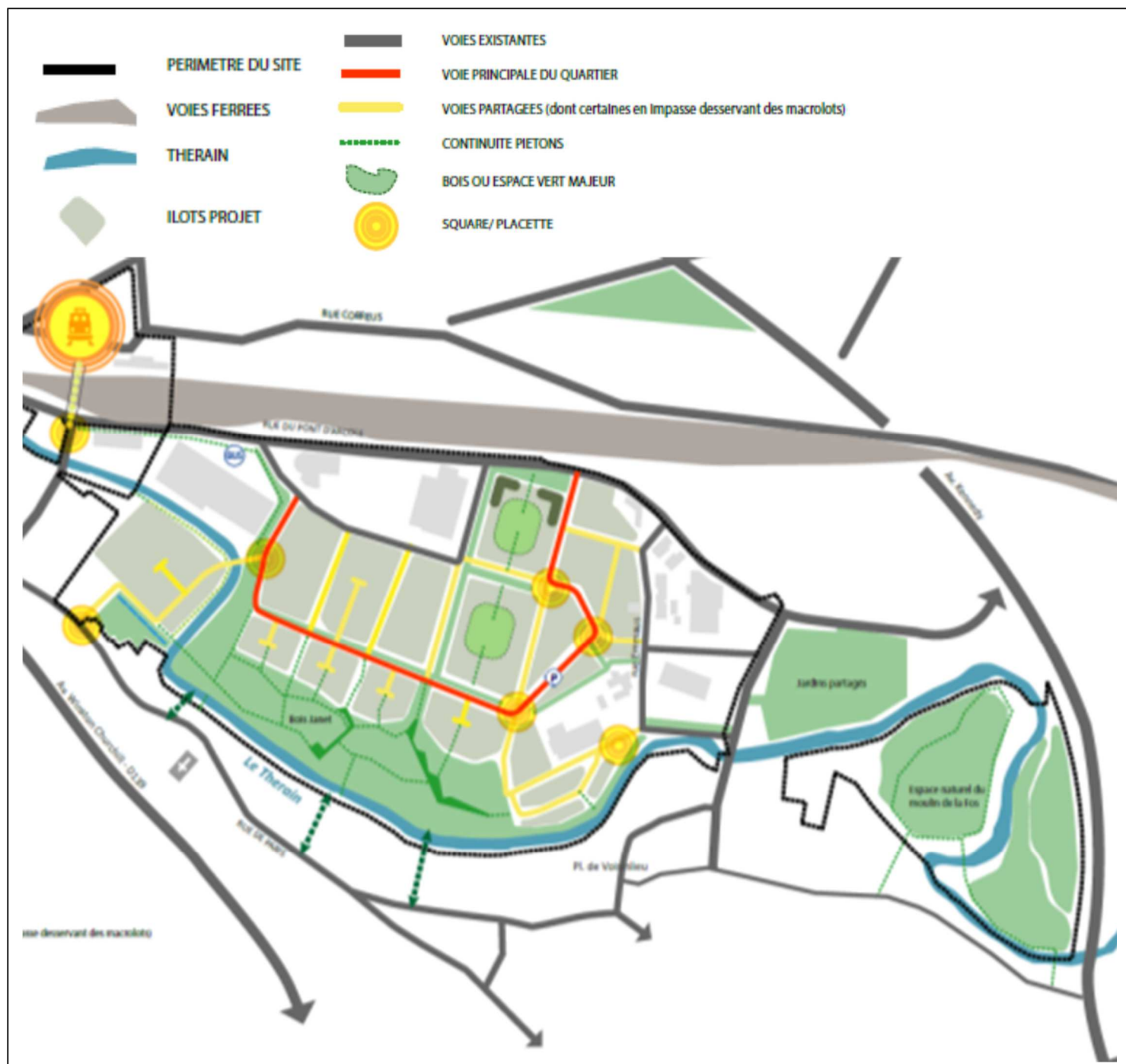
3. PARTI PRIS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

3.1. LE PARTI D'AMENAGEMENT : REINVESTIR LA VALLEE DU THERAIN ET REVELER LES TRAMES VERTES ET BLEUE

Une première trame structure le projet, et révèle le réseau d'espaces verts du futur quartier.
Une seconde trame, à travers un réseau de noues, crée la trame bleue du quartier, dont le Thérain
et le fossé du Postat, ainsi que les zones humides identifiées, constitue les éléments majeurs.



S'y ajoute la trame viaire, qui se développera, quant à elle, en s'appuyant sur l'existant selon une hiérarchisation distinguant voies principales, voies secondaires et voies mixtes, voies internes, voies douces.



Ce réseau offre ainsi les possibilités suivantes en termes d'ouverture et de relations avec les autres quartiers de la ville :

- connexion par une passerelle dans le cadre du futur PEM à la gare et au centre-ville
- liaisons douces avec le quartier Voisinlieu et le bois du Moulin de la Fos correspondant à la peupleraie acquise par la collectivité et restaurée au titre des mesures compensatoires de la ZAC en espace naturel public.

Le parti d'aménagement retenu dans le schéma ci-dessous consiste à conserver une bande de terrain réservée à l'activité sous la rue du pont d'Arcole afin d'assurer la transition entre l'espace des emprises ferroviaires et les habitations.



Par ailleurs, le parti d'aménagement préserve le long de la rivière un continuum naturel, ouvert au public sous la forme de sentiers de promenade, et qui préserve les milieux naturels des berges du Thérain de l'urbanisation. Entre ces deux espaces, celui dédié aux activités, celui restauré à l'état naturel, la ZAC accueille un programme résidentiel mixant des formes diversifiées d'habitat : logements individuels, intermédiaires et collectifs, en conservant les constructions existantes.

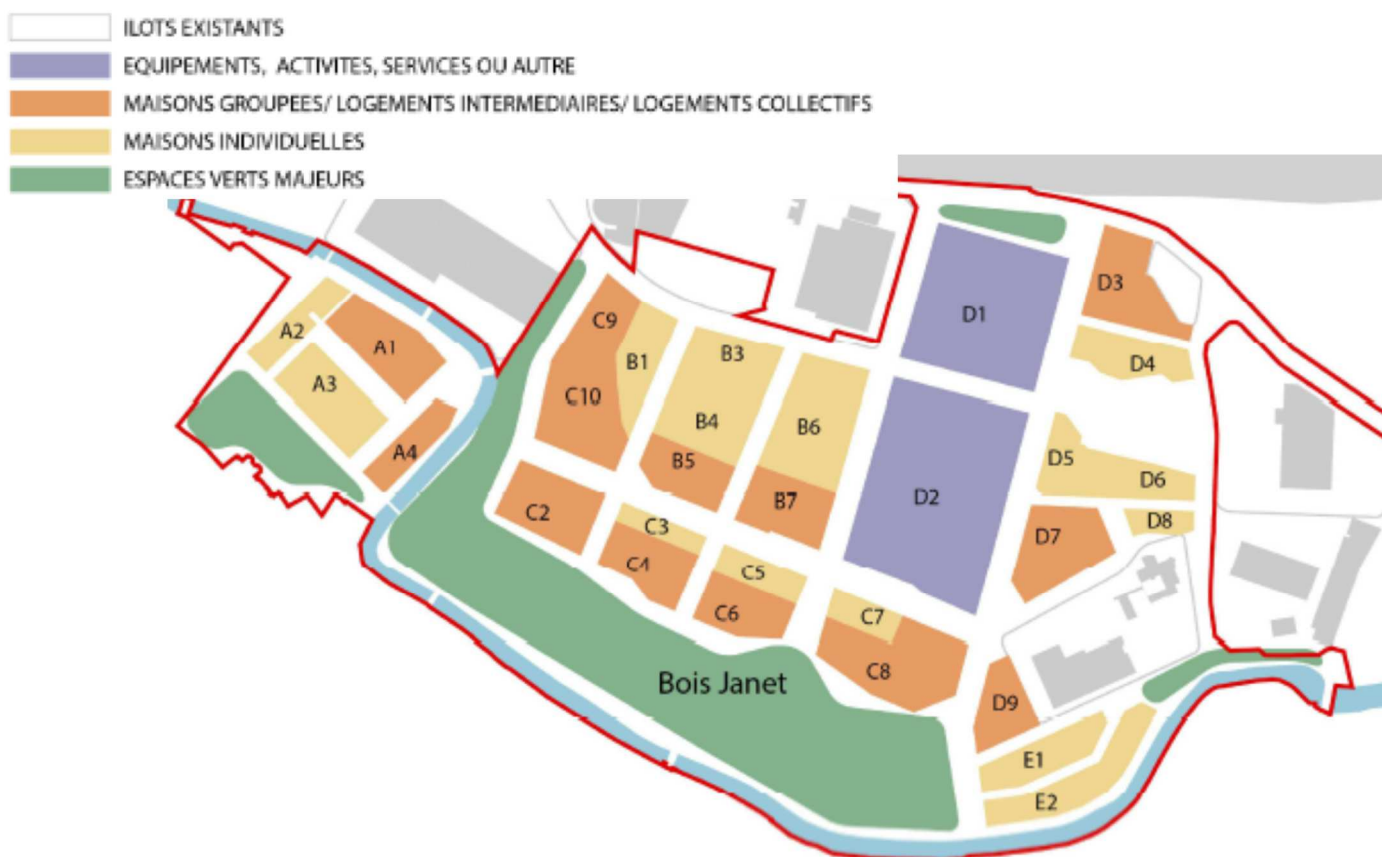
3.2 Programme global prévisionnel des constructions

Pour mémoire, le projet de ZAC respecte et préserve les constructions existantes dans la zone, qui sont maintenues. Il en va ainsi du supermarché Match et de toutes les activités présentes (KDI Nozal, ANRH, Emmaüs, centre éducatif fermé, etc). De même, les habitations présentes dans le périmètre sont intégrées au projet, qu'il s'agisse de logements sociaux (OPAC, SA du Beauvaisis) ou de pavillons isolés. De plus, même si le pôle d'échanges multimodal ne fait pas partie des équipements de la ZAC, celle-ci intègre dans sa réflexion les études en cours sur sa préfiguration.

De manière générale, le programme global de construction ne planifie pas d'équipements publics de superstructure (école, gymnase, etc) car il prévoit de bénéficier des services et équipements du centre-ville, voire du quartier de Voisinlieu, dans le cadre d'un phasage sur 10 ans de la ZAC, réalisée par tranche annuelle de 60 à 70 logements permettant un lissage dans le temps des besoins liés à l'arrivée d'une population nouvelle.

La programmation est la suivante :

- près de 653 logements aux formes urbaines répondant à la demande et répartis comme suit :
 - o 505 logements collectifs et logements individuels groupés (logements intermédiaires)
 - o 148 maisons individuelles



En résumé :

L'objectif de l'opération est de faire émerger un éco-quartier :

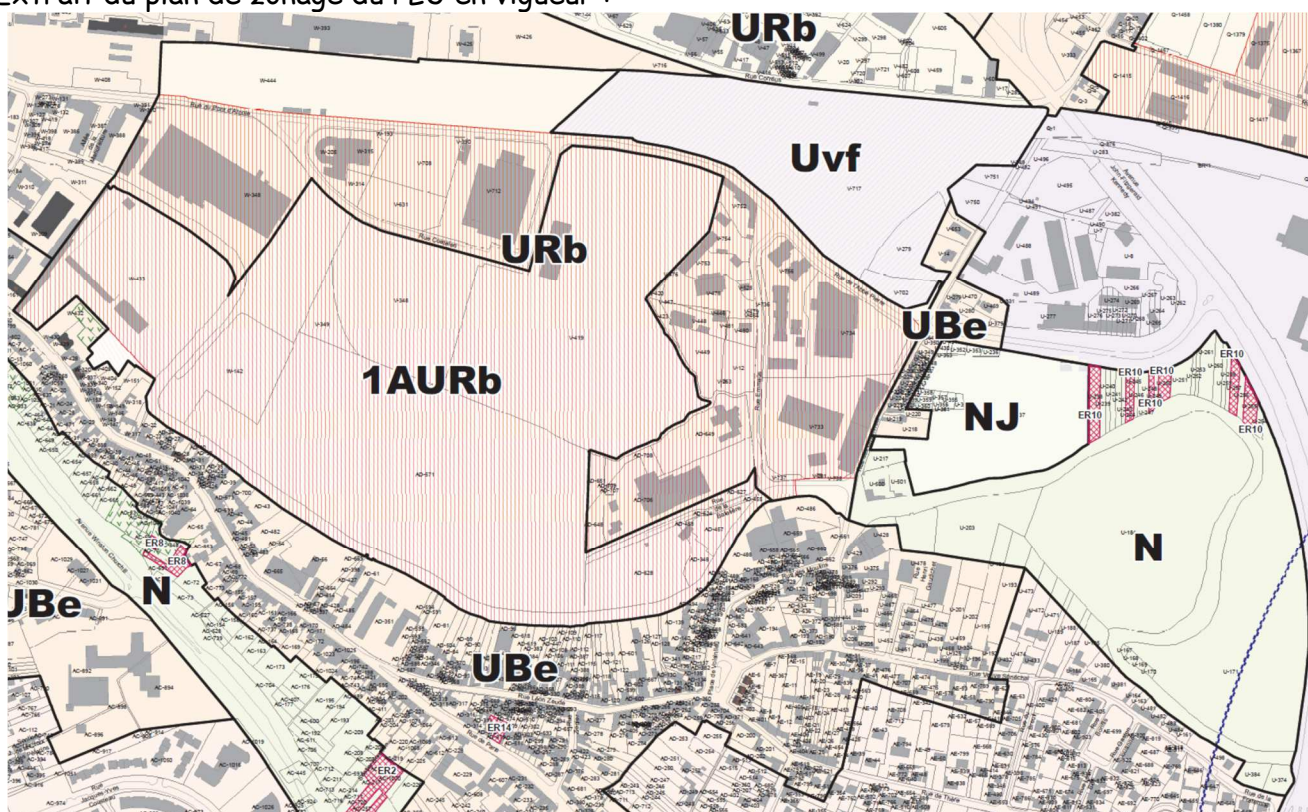
- qui renouvelle un espace délaissé et détérioré,
- à vocation mixte et diversifié d'habitat, d'activités de services
- fondé sur des qualités paysagères, résidentielles, d'espaces publics,
- doté d'une bonne accessibilité et ouvert sur l'espace environnant,
- vecteur de la biodiversité, en accentuant et en valorisant son potentiel en la matière
- qui s'articule avec un pôle d'échanges multimodal permettant l'affirmation d'un véritable quartier gare.

4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

4.1. Choix du projet au regard des dispositions d'urbanisme

Il ne s'agit pas ici de reprendre les développements exposés dans l'étude d'impact jointe au dossier faisant la démonstration détaillée de la compatibilité du projet avec les documents cadres de la communauté d'agglomération. D'ores et déjà, le plan local d'urbanisme de Beauvais intègre ce projet, qui fait l'objet d'un zonage lié au projet de reconversion (URb et 1AURb) et d'une orientation d'aménagement correspondant à l'état d'avancement du projet.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur :



1AUR : Zone de reconversion urbaine à vocation mixte habitat-activité
Zone UR : Zone mixte de reconversion urbaine

Zone d'aménagement concerté Beauvais-Vallée du Thérain
Dossier de création - Rapport de présentation



Ces dispositions réglementaires pourront être appelés à évoluer avec l'avancement du dossier. Dans l'attente, les dispositions en vigueur consacrent en droit les orientations fondatrices du projet :

- préservation des activités et occupations du sols recensées dans la zone
- affirmation d'un continuum à usage d'activité le long de la rue du pont d'Arcole
- préservation et restauration des espaces naturels le long de la rivière, dans une logique de trame verte urbaine
- définition d'un programme mixte résidentiel en cœur de ZAC

4.2. Choix du projet au regard de son insertion dans l'environnement naturel et urbain

D'un point de vue socio-économique et environnemental, et comparativement aux autres scénarios étudiés préservant le bois dans son intégralité, le projet retenu présente un bilan avantages/inconvénients le plus favorable...



... dans le sens où :

- il préserve l'activité et les emplois existants,
- il offre une masse de logements suffisante pour faire face aux besoins exprimés dans le PLH de l'agglomération,
- il restaure plus complètement un site dégradé (pollution) et devenu sans attractivité,
- il offre stratégiquement au travers de la restauration de 2 espaces naturels situés le long de 2 km de rivière, une richesse écologique à terme supérieure
- il rend possible la connexion de ce futur quartier, grâce à un ouvrage de franchissement du faisceau ferroviaire étudié dans le cadre du projet de PEM mené parallèlement, dans une logique globale d'un écoquartier gare.

En résumé :

Le projet retenu propose un équilibre entre plusieurs exigences de développement durable :

- d'une part, la priorité donnée au renouvellement urbain dans la satisfaction des besoins en habitat, comme seule alternative à l'étalement urbain, tout en assurant la protection des milieux et espaces naturels, tout particulièrement les continuités écologiques, qui s'impose avec d'autant plus de force quand ces milieux sont situés dans l'enveloppe urbaine de la commune,
- d'autre part, la volonté de composer un programme mixte équilibré entre différentes formes d'habitat, entre les fonctions résidentielles et celles d'activités, entre les besoins en déplacements motorisés et ceux pouvant être réalisés par des moyens alternatifs à l'usage de la voiture individuelle
- enfin, privilégier dans l'aménagement et la réalisation du programme de construction des actions permettant, à un coût économiquement supportable, le traitement des sols pollués ainsi que la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

5. REGIME DE LA ZAC AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Il est précisé que la taxe d'aménagement n'est pas exigible dans le périmètre de la ZAC.

L'aménageur récupérera le coût des équipements dans le cadre des cessions de terrains auxquelles il procédera, selon un principe de proportionnalité. Pour les terrains dont l'aménageur n'aurait pas la maîtrise, il est rappelé que leurs propriétaires devront conclure avec l'aménageur une convention de participation financière, définissant le montant dû par ces derniers à l'aménageur, en compensation des travaux réalisés par celui-ci et dont les terrains bénéficient, toujours selon un principe de proportionnalité.